

שיוך בחצור – מזכירות



1

הסבר על החלופות השונות והמשמעות

2

משמעות כספית



סטטוס החלטות וחלופות – בדגש על ישימות ליום אוקטובר 2017

חוזה קיבוץ (שיתופי)	1528 (חלקת המגורים) שיוך קנייני ישיר	1524 (חלופת האגודה) שיוך קנייני דרך האגודה
<p>הצהרות קיבוץ מתווה בניה קיבוצי אין זכות קניינית / חוזית ישים</p>	<p>ישים לכל קיבוץ שמבקש ועומד בתנאים המתלים</p>	<p>ישים לכל קיבוץ שמבקש ועומד בתנאים המתלים, יש צוות במנהל שעובד עליו ויתכנו שינויים</p>
	<p>רגבים להבות חביבה השלימו כ- 50 קיבוצים בצנרת</p>	<p>3 קיבוצים יישמו (רעים, גבים, מעלה גלבע)</p>

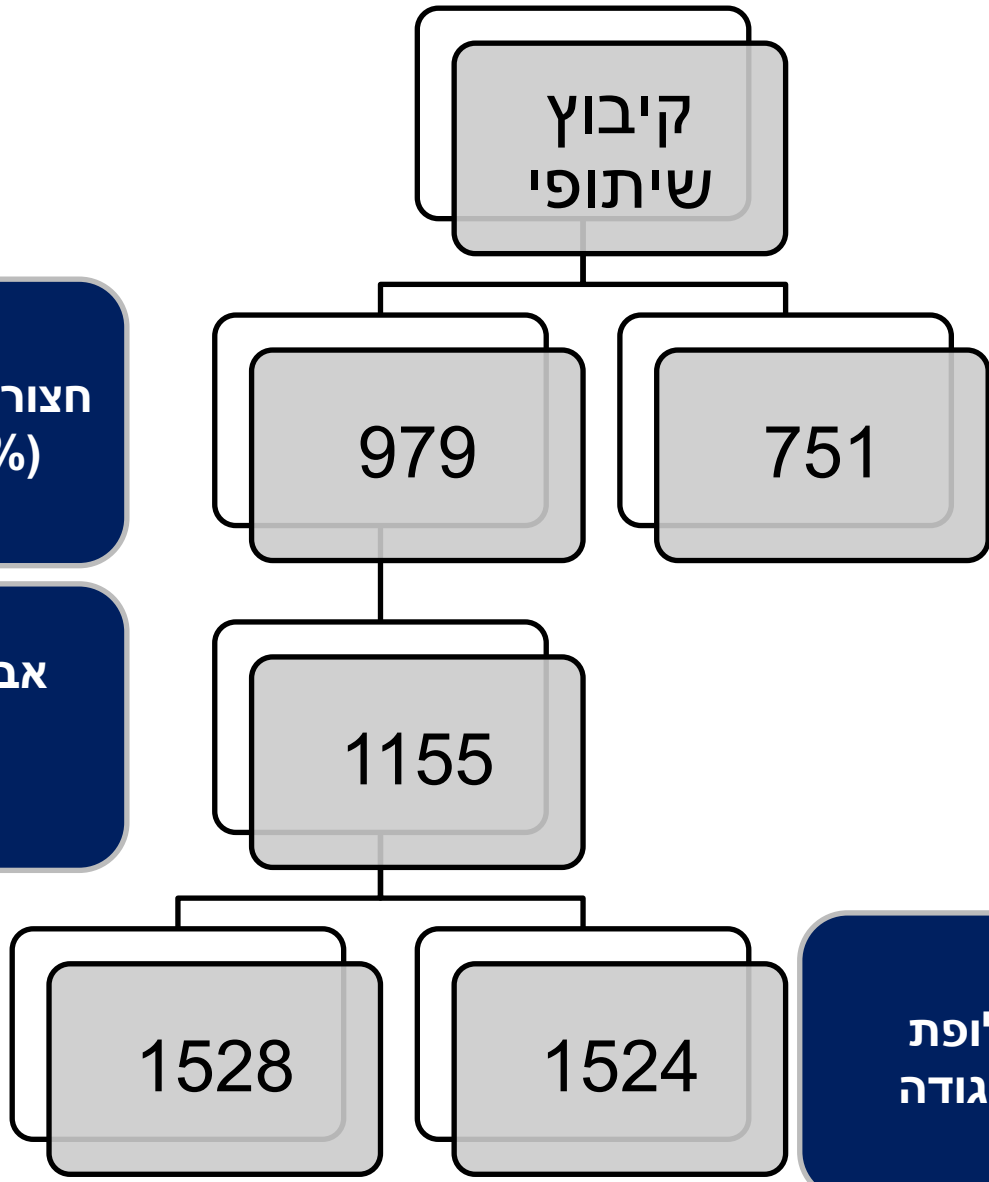
כ- 100 קיבוצים נמצאים בתהליך פנימי של לימוד וקבלת החלטה

מספרי החלטות בקצרה

שתי חלופות לשיוך קנייני.
 חצור החליט לבצע שיוך במתווה של 979
 (33%) ולממן לותיקים את התשלום
 המידי של 3.75%

אבולוציה של החלטה 979. אין שינוי
 מהותי.
 אושרה בבג"ץ.

1528 אף היא התפתחות של
 החלטה 979 הראשונה

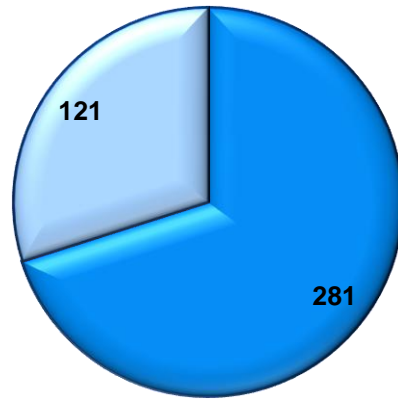


חלופת
 האגודה

במספרים ע"פ בתי אב

מגרשים בקיבוץ חצור ע"פ תמ"א 36

- חלקת המגורים
- השלמה לתמא 36

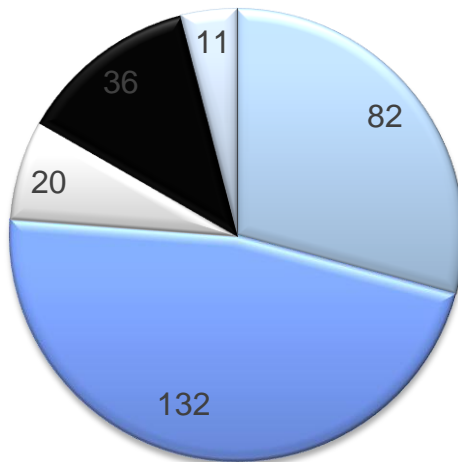


סה"כ מגרשים
402

- בחצור יש עודף בתים קיימים (דירות קטנות, בתים לא משויכים, מבני ציבור וכו')
- דירות קטנות משמשות לתושבים/צעירים/חיילים
- בכל חלופת שיוך מותר 100 דירות קטנות
- בתקנון תבע של חצור מוגבל ל-56

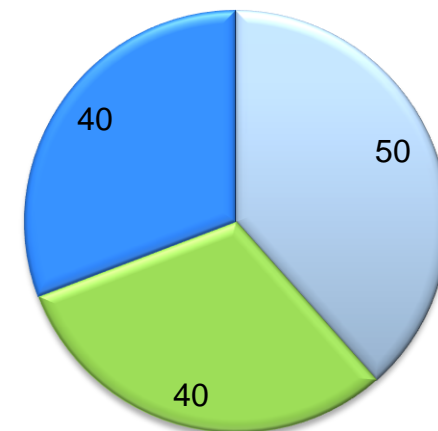
כמות מגרשים - 270 יח'

- חבר חדש
- חבר וותיק >160
- חבר ותיק <160
- ותיק-יורש
- לא משויך



מס' יחידות קטנות

130 יחידות קטנות (בתבע 56, מקסימום 100)



- תושבים
- חיילים/צעירים
- מזות

סטטוס לשיוך

173	חבר ותיק עד 160 מ"ר
20	חבר ותיק מלוא זכויות
73	חבר חדש קיים בתוך חלקת המגורים מלוא זכויות
15	מגרש לא משויך בתוך חלקת המגורים
121	יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים בתב"ע בתוקף
56	יח' דיור עד 55 מ"ר קיימות המצויות מחוץ לחלקת המגורים

השוואה כללית בין חלופות השידוך

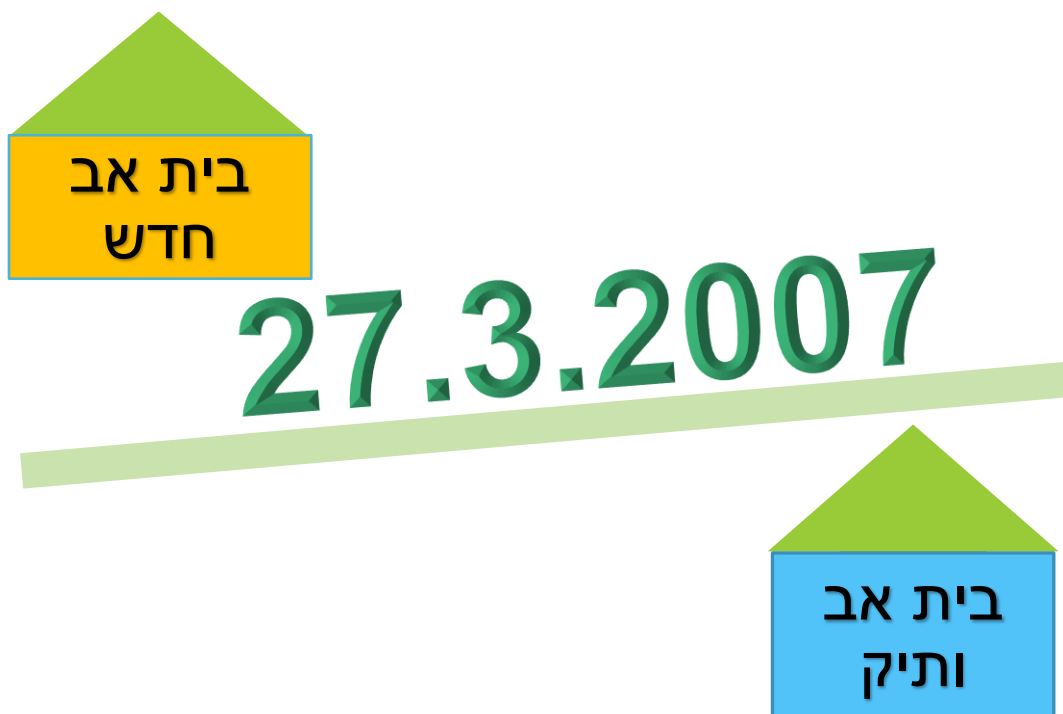
חלופת האגודה (1524) / חלקת המגורים (1528)

מדברים שיוך דירות

שתי החלופות מדברות את אותה שפה



היום הקובע להחלטות



חלקת המגורים (להמחשה)

מס' המגרשים אותם זכאי הקיבוץ לרכוש בתשלום מופחת (33% מערך הקרקע)

402 יחידות דיור

סה"כ יחידות הדיור לשיוך לפי תמ"א 35 לוח 2

121

מספר המגרשים מחוץ לחלקת המגורים

91% מערך הקרקע

281

מספר המגרשים בחלקת המגורים

33% מערך הקרקע

שיוך קנייני פרטני

121

מספר המגרשים מחוץ לחלקת המגורים

50-65% מערך הקרקע

281

מספר המגרשים בחלקת המגורים

15-33% מערך הקרקע

חלופת האגודה

הזכות הקניינית

חלופת האגודה 1524



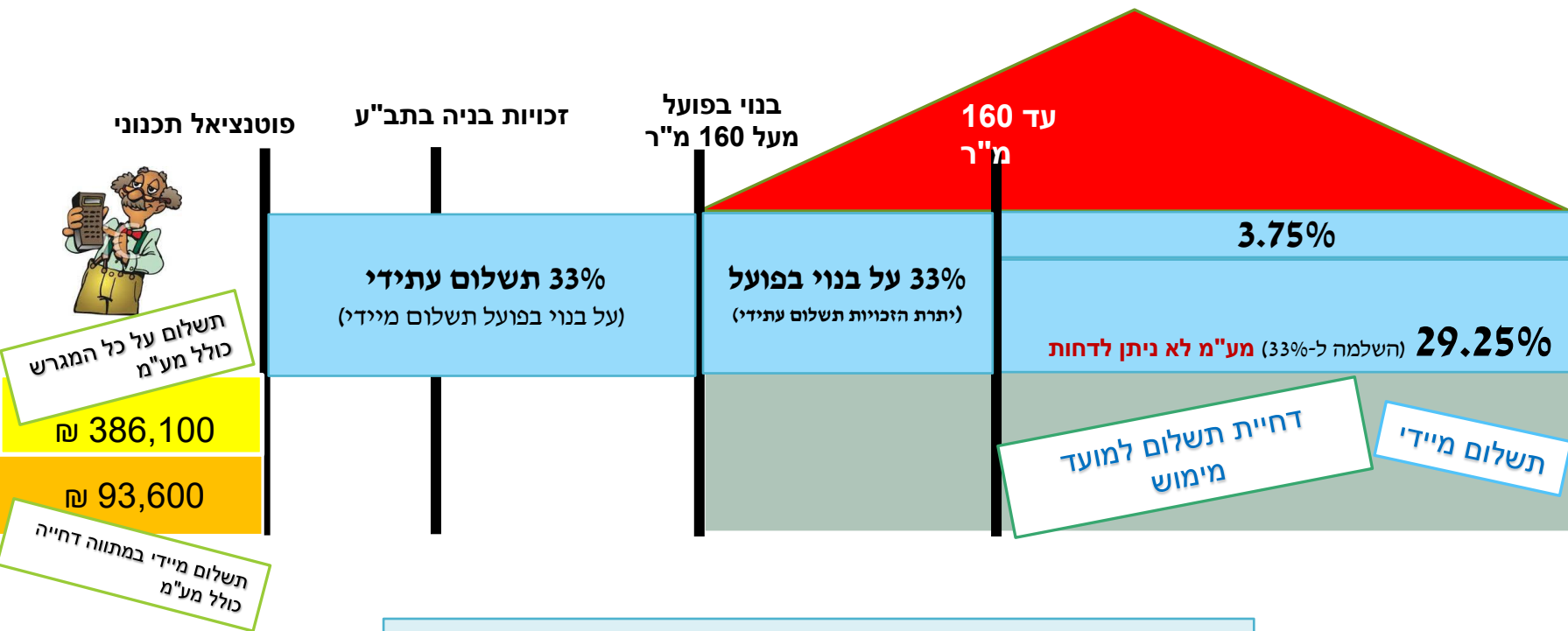
שיוך קנייני פרטני 1528



1528
(קנייני פרטני)

בתי אב

עקרון התשלום – בית אב ותיק

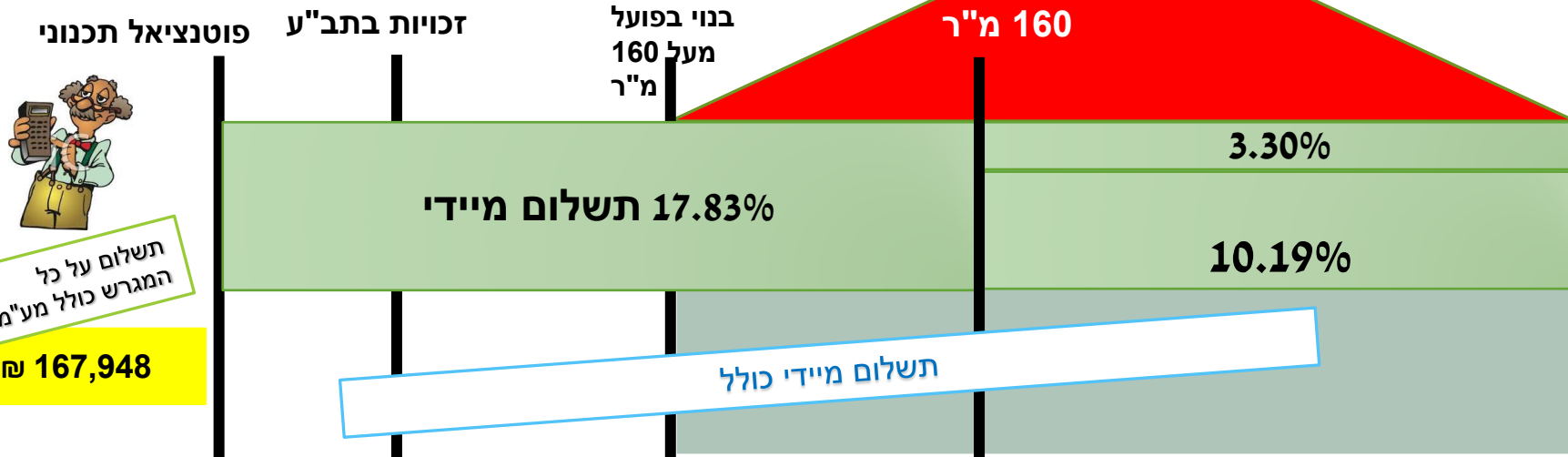


לפי ערך שומת קרקע של 1,000,000 ש"ח

1524
חלופת האגודה

בתי אב

עקרון התשלום – בית אב ותיק



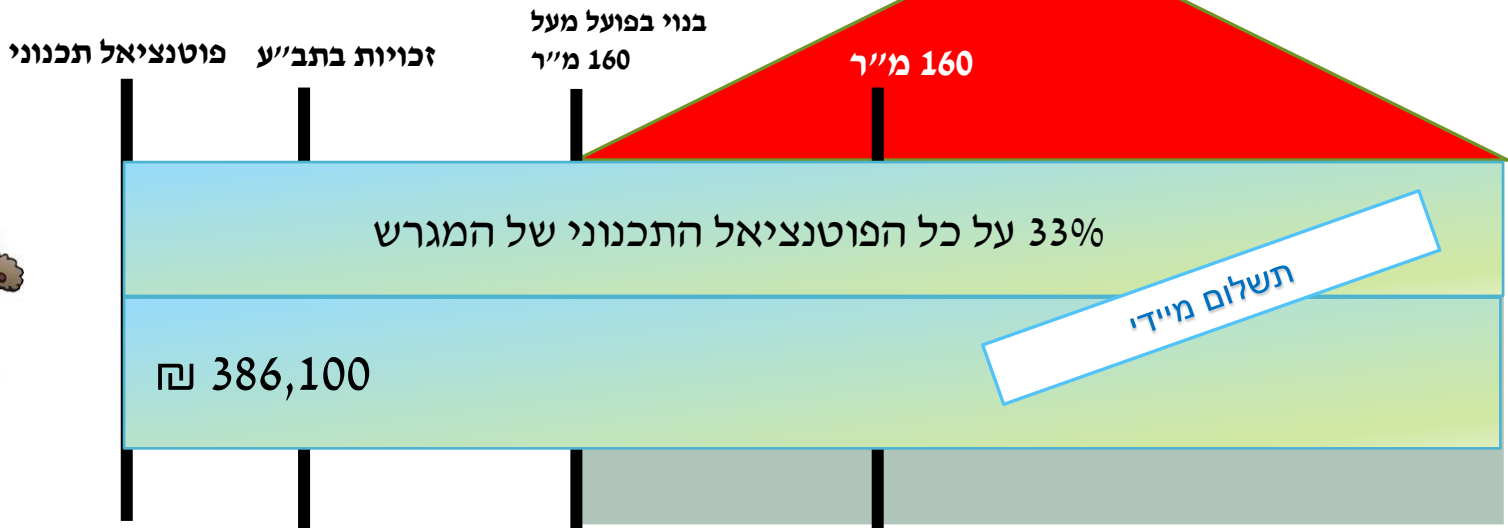
לפי ערך שומת קרקע של 1,000,000 ש"ח

חלופת	קנייני
האגודה	1524

עקרון התשלום

בית אב חדש עם בית קיים – בתוך חלקת המגורים

בתי אב ?



לפי ערך שומת קרקע של 1,000,000 ש"ח

בשתי החלופות **חבר חדש** משלם באופן מידי 33% (פלוס מע"מ) מערך שומת הקרקע

חלופת האגודה – חבר ותיק	חלופה קניינית – חבר ותיק
תשלום מידי של 17% כולל מע"מ	תשלום מידי של 3.75% + מע"מ על 33%
אפשרות ל 12% נוספים הנחה על תשלום מרוכז של הקיבוץ על כל שטח המחנה.	תשלום נדחה של 29.25% (השלמה ל 33%) מערך המגרש. תשלום נדחה בעת מכירה לצד שלישי.
	תשלום נדחה עם הצמדה וריבית למחיר נוכחי או על פי ערך עתידי.
	חבר שרוצה יכול לשלם את כל ה 33% באופן מידי.
	על שטח שמעל ל 160 מ"ר בנוי 33% בתשלום מידי.
יתרונות וחסרונות בתמצית	
יתרון משמעותי בעלות הכוללת.	יתרון תזרימי בולט. תשלום מידי קטן יחסית.

השוואה בין חלופות לחבר ותיק

בשתי החלופות חבר חדש משלם באופן מידי 33% (פלוס מע"מ)
מערך שומת הקרקע

חלופת האגודה (לפי שומה של 1 מיליון ₪)		חלופה קניינית (לפי שומה של 1 מיליון ₪)	
170,000 ₪	תשלום מידי	93,600 ₪ (56,100 + 37,500)	תשלום מידי – 3.75% + מע"מ על 33%
149,600 ₪	במקרה של תשלום אחד מלא של הקיבוץ	292,500 ₪	תשלום נדחה בערכי יום השיוך 29.25%

1528 חלקת המגורים כולל מע"מ מיידית 3.75%	1528 חלקת המגורים כולל מע"מ	1524 חלופת האגודה כולל מע"מ מיידית מלוא פוטנציאל	גודל בית מ"ר	כמות מגרשים	
93,600	320,100	167,948	160	193	חבר ותיק עד 160 מ"ר
	386,100		40	193	חבר ותיק מעל 160 מ"ר
386,100	386,100	339,768	160+	75	חבר חדש קיים בתוך חלקת המגורים עד 160 מ"ר

עקרונות מנחים חלופת האגודה 1524

הקיבוץ שומר על אופיו ונשאר **ריבון** על הקרקע – המנהל יוצא משטח המגורים
זכויות לחבר – בדמות חכירת משנה
המשך פיתוח בר קיימא של הקיבוץ לרבות צמיחה דמוגרפית **וקליטת בנים**.
מתאים לקיבוצים מתחדשים ושיתופיים – **אין הכרח בהסדרה** תכנונית
סטטוטורית
קיבוע ערך הקרקע ואזור העדיפות, קליטה עתידית במחיר מופחת

מגרשים עם בית בחלקת המגורים שאינם משויכים

- ישנם כרגע 11 מגרשים לא משויכים
- שמולם יש כ- 15 משפחות חברים ללא בית מגורים קבוע
- מגרש עם בית בחלקת המגורים שאינו משויך, יש לגביו עלות
- לא ניתן לשייך אותו על שם הקיבוץ

תקף אך ורק לשיוך קנייני, בחלופת האגודה נעשה בשם

הקיבוץ

סכום ₪	%	
1,000,000	100%	שווי מגרש
43,875	3.75%	תשלום קיבוץ
58,500	5%	תשלום שנתי
4,875		תשלום חודשי

חכירה מלאה אל מול חכירת משנה

• שיוך קנייני חכירה מלאה

- שיוך המגרש נעשה באופן מלא אל מול החבר
- העברת זכויות במגרש באופן מלא לחבר
- חוזה חכירה ל 49 שנים פלוס 49 שנים
- מכירת בתים כפופה לתקנונים פנימיים של הקיבוץ
- יורשים יוכלו להתקבל לחברות בהתאם להחלטות הקיבוץ או למכור את ביתם
- כל שאר ההיבטים כפופים להחלטות פנימיות של הקיבוץ

• חלופת אגודה חכירת משנה

- הקיבוץ רוכש את זכויות המגורים על פי חוזה חכירה
- לחבר זכות חכירת משנה במגרש
- התחייבות הקיבוץ להחכיר לחבר קיבוץ בלבד
- עם סיום חברות של חבר מכל סיבה יבוא לסיומו חוזה חכירת המשנה
- תקופת חכירת המשנה כפופה לתקופת החכירה הראשית של הקיבוץ

חכירה מלאה אל מול חכירת משנה

• חלופת אגודה חכירת משנה - המשך

- לחבר זכות לחכירת משנה של יחידת מגורים אחת
- הקיבוץ מתחייב שלא לשלול את זכותו של החבר להנות משווי שוק בעת העברת זכויות
- חבר קיבוץ יהיה זכאי למשכן את זכות חכירת המשנה
- שאר ההיבטים בהתאם לתקנון והחלטות הקיבוץ

תודה רבה

